

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0497818

איחוד וחלוקה במגרשים 82,83,84,85 בשכונה 7 בחורה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לחלק את ארבעת המגרשים מחדש כדי להתאימם לבנייה הקיימת בשטח כמו כן באה התכנית לשנות קווי הבניין בהתאם בתכנית זו נשמר שטחו הכולל של כל יעוד קרקע ועם שינוי בזכויות הבנייה (תוספת 7%) התכנית נשענת במלואה על תכנית מס' 5/177/02/7 לשוב חורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה במגרשים 82,83,84,85 בשכונה 7 בחורה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

652-0497818

מספר התכנית

3.800 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	193470
קואורדינאטה Y	577797

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 7 ביישוב חורה  
מגרשים 82,83,84,85

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	82	שכ 7	חורה

שכונה שכונה 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400172	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
85 - 82	5 /177 /02 /7

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/09/1998	5226	4678	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /177.5. הוראות תכנית 7 /02 /177.5 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5 /177 /02 /7
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /177.6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /177 /02 /7



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		05/05/2017	מחמוד זייד	05/05/2017			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14/03/2017	מחמוד זייד	14/03/2017		1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868450	08-6519433	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מרכז ארחי חורה

ת.ד. 1

מיקוד 85730.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868450	08-6519433	

(1) כתובת: מרכז ארחי חורה

ת.ד. 1

מיקוד 85730.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6

באר-שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(1)				

(1) כתובת: סחינין ת.ד. 1193.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקת מגרשים, שינויי קווי בניין ותוספת יח"ד למגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

- 1- איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינויי בשטחו הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) 1
- 2- שינויי קווי בניין צידיים ואחורי והתאמן למצב הקיים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4
- 3- הגדלת מס' יח"ד מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד בכל מגרש לפי סעיף 62 א (א) 8
- 4- הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות לפי תיקון 43-סעיף 62 א (א) 4
- 5- הגדלת מספר המבנים בשטח סעיף 62 א (א) 5
- 6- הוספת זכויות בנייה עד 7% לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 א (2)

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים א'	82A, 83A, 84A, 85A

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	82A, 83A, 84A, 85A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	3,257	85.71
דרך מוצעת	543	14.29
סה"כ	3,800	100

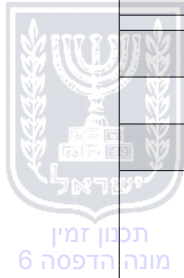
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.26	542.41	דרך מאושרת
85.74	3,262.45	מגורים א'
<b>100</b>	<b>3,804.87</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
השימושים והתכליות יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/177/02/7	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
בהתאם לתכנית מס' 5/177/02/7	



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: - תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (3) 59	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	12	4	45	7%		(2) 5	(1) 47	960	2	82A	מגורים	מגורים א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	12	4	40	7%		(5) 5	(1) 47	755	2	83A	מגורים	מגורים א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	12	4	40	7%		(7) 5	(1) 47	907	2	84A	מגורים	מגורים א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	12	2	(6) 59	7%		(8) 5	(1) 47	635	2	85A	מגורים	מגורים א'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אחוזי הבנייה בתוספת 7%.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 2\*30 מ"ר קומת עמודים ו 40 מ"ר חנייה מקורה.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 100 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 30 מ"ר קומת עמודים ו 20 מ"ר חנייה מקורה.
- (6) בנוסף ל 50 מ"ר.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 2\*30 מ"ר קומת עמודים ו 40 מ"ר חנייה מקורה.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 30 מ"ר קומת עמודים ו 20 מ"ר חנייה מקורה.



**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:

6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.

6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסן, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

6.1.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.1.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.

6.1.6 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

6.1.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.8 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.1.9 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413

6.1.10 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה וחנייה על ידי רשות התמרור המקומית.

**6.2****עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק.

**6.3****חניה**

א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".

**6.5****חשמל**

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים.

ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.  
2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.  
3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.                  אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה.                  אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p>	

<b>6.6</b>	<b>ביוב</b>
<p>ביוב :-                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-חורה(מט"ש חורה) , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.7</b>	<b>ניקוז</b>
<p>"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.                  יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון :- חצץ, חלוקים וכו').                  בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	

<b>6.8</b>	<b>תקשורת</b>
<p>תקשורת :-                  טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .</p>	

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
<p>תשתיות מים :-                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .                  אשפה :-                  מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



לתכנית מספר 652-0497818

איחוד וחלוקה במגרשים 82-83-84-85 בשכונה 7 בחורה

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מס' ת.ז. או מס' תאגיד	מס' המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' הקצאה לטובת	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	מס' ת.ז. או מס' תאגיד	מדינת ישראל	מס' המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' ת.ז. או מס' תאגיד	מדינת ישראל	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שטח החלקה	שם הבעלים הרשום	חוכר לא רשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חל' קה	גוש	מס' ח"ר	מטב נכס				סה"כ
																				מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	
500211925	82A	960	מדינת ישראל	100%	500211925	מדינת ישראל	815	82	400172	מדינת ישראל	815	82	400172	מוסדר	מדינת ישראל	815	82	400172	מוסדר	1	3257			
500211925	83A	755	מדינת ישראל	100%	500211925	מדינת ישראל	801	83		מדינת ישראל	801	83			מדינת ישראל	801	83			2	3257			
500211925	84A	907	מדינת ישראל	100%	500211925	מדינת ישראל	841	84		מדינת ישראל	841	84			מדינת ישראל	841	84			3	3257			
500211925	85A	635	מדינת ישראל	100%	500211925	מדינת ישראל	800	85		מדינת ישראל	800	85			מדינת ישראל	800	85			4	3257			

הצפוני להמסר ואדריכלות  
מ.ר. אדריכלות  
מ.ר. אדסה

05/05/2017 82452 82452

אדר' מחמוד זייד

תאריך

מס' רישון

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית